



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)

PART II—Section 3—Sub-section (i)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 180]

नई दिल्ली, सोमवार, मार्च 26, 2018/चैत्र 5, 1940

No. 180]

NEW DELHI, MONDAY, MARCH 26, 2018/CHAITRA 5, 1940

भारतीय रिज़र्व बैंक

(विदेशी मुद्रा विभाग)

(केंद्रीय कार्यालय)

अधिसूचना

मुंबई, 26 मार्च, 2018

सं. फेमा 21(आर)/2018-आरबी

## विदेशी मुद्रा प्रबंध (भारत में अचल संपत्ति का अधिग्रहण और अंतरण) विनियमावली, 2018

**सा.का.नि. 280(अ).**—विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 (1999 का 42) की धारा 6 की उप-धारा (3) के खंड (i), धारा 47 की उप-धारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा समय-समय पर यथासंशोधित 3 मई, 2000 की अधिसूचना सं. फेमा. 21/2000-आरबी को अधिक्रमित करते हुए भारतीय रिज़र्व बैंक निम्नलिखित विनियम निर्मित करता है, अर्थात:-

### 1. संक्षिप्त नाम और प्रारंभ:-

- ये विनियम विदेशी मुद्रा प्रबंध (भारत में अचल संपत्ति का अधिग्रहण और अंतरण) विनियमावली, 2018 कहलाएंगे।
- वे सरकारी राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख से लागू होंगे।

### 2. परिभाषाएँ :-

इन विनियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो -

(ए) 'अधिनियम' का तात्पर्य विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 (1999 का 42) से है;

(बी) "प्राधिकृत व्यापारी" का तात्पर्य उक्त अधिनियम की धारा 10 की उप-धारा (1) के अंतर्गत प्राधिकृत व्यापारी के रूप में प्राधिकृत किये गए व्यक्ति से है;

(सी) 'अनिवासी भारतीय (NRI)' का तात्पर्य भारत से बाहर के निवासी उस व्यक्ति से है, जो भारत का नागरिक है;

(डी) 'भारत के ओवरसीज़ नागरिक (OCI)' का तात्पर्य भारत से बाहर के निवासी उस व्यक्ति से है, जो नागरिकता अधिनियम, 1955 की धारा 7 (ए) के अंतर्गत भारत के ओवरसीज़ नागरिक (OCI)' के रूप में कार्ड-धारक है;

(ई) "भारत से बाहर प्रत्यावर्तन" का तात्पर्य भारत में प्राधिकृत व्यापारी से विदेशी मुद्रा की खरीद अथवा आहरण एवं उसे बैंकिंग चैनल के माध्यम से भारत से बाहर विप्रेषित करना अथवा किसी प्राधिकृत व्यापारी के पास रखे विदेशी मुद्रा में मूल्यवर्गीकृत खाते अथवा भारतीय मुद्रा में रखे खाते में जमा (क्रेडिट) करने से है, जिसे विदेशी मुद्रा में परिवर्तित किया जा सकता है;

(एफ़) इस विनियमावली में प्रयुक्त शब्द एवं अभिव्यक्तियाँ, जिन्हें यहाँ परिभाषित नहीं किया गया है, उनके क्रमशः वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में दिए गए हैं।

### 3. अनिवासी भारतीय अथवा भारत के ओवरसीज़ नागरिक द्वारा भारत में संपत्ति का अधिग्रहण और अंतरण:-

कोई अनिवासी भारतीय (NRI) अथवा कोई भारत का समुद्रपारीय नागरिक (OCI)

(ए) कृषि-भूमि/ फार्म हाउस/ प्लैटेशन संपत्ति से भिन्न किसी अचल संपत्ति का अधिग्रहण कर सकता है:

बशर्ते, अचल संपत्ति के अंतरण, यदि को हो, के लिए प्रतिफल का भुगतान (i) भारत से बाहर के किसी स्थान से बैंकिंग चैनलों के जरिए आवक विप्रेषण से भारत में प्राप्त निधियों से अथवा (ii) अधिनियम के उपबंधों तथा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों अथवा विनियमों के अनुसार रखे गए किसी अनिवासी खाते में धारित निधियों से किया जाएगा।

बशर्ते यह कि अचल संपत्ति के अंतरण संबंधी भुगतान यात्री चेक अथवा विदेशी करेंसी नोटों से अथवा इस खंड के तहत अनुमत विनिर्दिष्ट रूप से भिन्न किसी अन्य तरीके से नहीं किया जा सकेगा।

(बी) कृषि-भूमि/ फार्म हाउस/ प्लैटेशन संपत्ति से भिन्न अचल संपत्ति का अधिग्रहण भारत में निवासी किसी व्यक्ति अथवा अनिवासी भारतीय अथवा भारत के ओवरसीज़ नागरिक, जो किसी मामले में कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 2 (77) में यथापरिभाषित रूप से रिश्तेदार है, से उपहार के रूप में किया जा सकेगा।

(सी) भारत से बाहर के निवासी ऐसे व्यक्ति, जिसने अचल संपत्ति (ए) तत्समय लागू विदेशी मुद्रा कानून के प्रावधानों के तहत अर्जित की थी अथवा इस विनियमावली के उपबंधों अथवा (बी) भारत में निवासी किसी व्यक्ति से विरासत में अचल संपत्ति प्राप्त कर सकता है।

(डी) भारत में कोई अचल संपत्ति भारत में निवासी किसी व्यक्ति को अंतरित कर सकता है।

(ई) भारत में कृषि-भूमि/ फार्म हाउस/ प्लैटेशन संपत्ति से भिन्न कोई अचल संपत्ति किसी अनिवासी भारतीय (NRI) अथवा भारत के किसी ओवरसीज़ नागरिक (OCI) को अंतरित कर सकता है।

### 4. अनुमत गतिविधि(यों) के लिए अचल संपत्ति का अधिग्रहण:-

भारत से बाहर का निवासी कोई व्यक्ति समय-समय पर यथासंशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध (भारत में शाखा कार्यालय अथवा संपर्क कार्यालय अथवा परियोजना कार्यालय अथवा अन्य कारोबारी स्थल की स्थापना) विनियमावली, 2016 के अनुसार,

भारत में संपर्क कार्यालय को छोड़कर कारोबार करने के लिए शाखा, कार्यालय अथवा अन्य कारोबारी स्थान स्थापित करने हेतु -

(ए) भारत में अचल संपत्ति अधिग्रहीत कर सकता है जो उसकी गतिविधियों के लिए आवश्यक अथवा प्रासंगिक हो;

बशर्ते कि

(i) तत्समय लागू सभी कानून, नियम, विनियम अथवा निदेश विधिवत रूप से अनुपालित होते हों, और

(ii) ऐसा व्यक्ति, समय-समय पर, रिज़र्व बैंक द्वारा विनिर्दिष्ट IPI फॉर्म में घोषणापत्र ऐसे अधिग्रहण की तारीख से 90 (नब्बे) दिनों के भीतर फाइल करे।

(बी) खंड (ए) के अनुसरण में अधिग्रहीत अचल संपत्ति को किसी प्रकार का उधार (कर्ज) लेने हेतु किसी प्राधिकृत व्यापारी को जमानत के तौर पर गिरवी के रूप में अंतरित कर सकता है;

बशर्ते यह कि पाकिस्तान अथवा बांग्लादेश अथवा श्रीलंका अथवा अफगनिस्तान अथवा चीन अथवा ईरान अथवा हांगकांग अथवा मकाऊ अथवा नेपाल अथवा भूटान अथवा डेमोक्रेटिक पीपल्स रिपब्लिक ऑफ कोरिया (DPRK) के व्यक्ति पाँच वर्ष से अधिक अवधि के लिए लीज़ पर लेने के सिवाय भारतीय रिज़र्व बैंक की पूर्वानुमति के बिना अचल संपत्ति अधिग्रहीत नहीं करें।

## 5. विदेशी दूतावासों / राजनयिकों / कांसुलेट जनरल द्वारा अचल संपत्ति की खरीद / बिक्री:-

कोई विदेशी दूतावास / राजनयिक / कांसुलेट जनरल कृषि भूमि / प्लैंटेशन संपत्ति/ फार्म हाउस से भिन्न किसी अचल संपत्ति की खरीद / बिक्री कर सकता है, बशर्ते (i) भारत सरकार, विदेश मंत्रालय से उसकी खरीद/ बिक्री की अनुमति ली गई हो, और (ii) भारत में अचल संपत्ति के अधिग्रहण के लिए प्रतिफल राशि का भुगतान विदेश से बैंकिंग चैनल के जरिये विप्रेषित निधियों से किया जाए।

## 6. किसी अनिवासी भारतीय (NRI) अथवा भारत के ओवरसीज़ नागरिक (OCI) की पत्नी/ पति द्वारा संयुक्त अधिग्रहण:-

भारत से बाहर का निवासी कोई व्यक्ति, जो अनिवासी भारतीय (NRI) अथवा भारत का ओवरसीज़ नागरिक (OCI) नहीं है, किन्तु जो अनिवासी भारतीय (NRI) अथवा भारत के ओवरसीज़ नागरिक (OCI) की पत्नी/ पति है, वह (कृषि भूमि / फार्म हाउस/ प्लैंटेशन संपत्ति से भिन्न) अपने अनिवासी भारतीय, भारत के ओवरसीज़ नागरिक (OCI) पति / पत्नी के साथ संयुक्त रूप से एक अचल संपत्ति अधिग्रहीत कर सकता/ सकती है।

बशर्ते कि

(i) अचल संपत्ति के अंतरण, यदि कोई हो, के लिए प्रतिफल का भुगतान (i) भारत से बाहर के किसी स्थान से बैंकिंग चैनलों के जरिए आवक विप्रेषण से भारत में प्राप्त निधियों से अथवा (ii) उक्त अधिनियम और रिज़र्व बैंक द्वारा निर्मित विनियमों के उपबंधों के अनुसार रखे गए किसी अनिवासी खाते में रखे निधियों से किया जाएगा।

(ii) बशर्ते यह कि अचल संपत्ति के अंतरण संबंधी भुगतान यात्री चेक अथवा विदेशी करेंसी नोटों से अथवा इस खंड में अनुमत विनिर्दिष्ट रूप से भिन्न किसी अन्य तरीके से नहीं किया जा सकेगा।

(iii) बशर्ते कि विवाह पंजीकृत हो और इस प्रकार की संपत्ति के अधिग्रहण के तुरंत पहले, ऐसा विवाह दो वर्ष से अन्यून अवधि तक निरंतर रूप से कायम रहा हो।

(iv) बशर्ते यह भी कि अनिवासी पति / पत्नी को किसी अन्य प्रकार से ऐसे अधिग्रहण से प्रतिबंधित न किया गया हो।

## 7. दीर्घकालिक वीजा-धारक द्वारा अधिग्रहण:-

अफगानिस्तान, बांग्लादेश अथवा पाकिस्तान का कोई नागरिक, जो इन देशों में अल्पसंख्यक समुदाय से संबन्धित हो, जैसे: हिन्दू, सिख, बौद्ध, जैन, पारसी और ईसाई समुदाय से संबन्धित हो और भारत में रह रहा हो और केंद्र सरकार द्वारा उसे दीर्घ-कालिक वीजा (LTV) प्रदान किया गया हो, वह निम्नलिखित शर्तों के अधीन भारत में स्वयं रहने के लिए केवल एक आवासीय अचल संपत्ति तथा स्व-रोजगार चलाने के लिए केवल एक अचल संपत्ति की खरीद कर सकता है:

(ए) यह संपत्ति केंद्र सरकार द्वारा अधिसूचित ऐसे प्रतिबंधित/संरक्षित क्षेत्रों और कैंटॉन्मेंट क्षेत्रों के आस-पास स्थित न हो,

(बी) संबंधित व्यक्ति उस जिले जहां यह परिसंपत्ति स्थित है, के राजस्व प्राधिकारी को एक घोषणा प्रस्तुत करें जिसमें निधियों का स्रोत तथा वह भारत में LTV पर रह रहा है का उल्लेख हो,

(सी) परिसंपत्ति के पंजीकृत दस्तावेज़ में राष्ट्रीयता का उल्लेख हो तथा यह भी उल्लेख हो कि वह LTV पर है,

(डी) भारत विरुद्ध गतिविधियों में शामिल होने पर ऐसे व्यक्ति की परिसंपत्ति कुर्क/ जब्त की जाएगी,

(ई) खरीदी गई संपत्ति के दस्तावेजों की प्रतिलिपियां पुलिस उप-अधीक्षक (DCP) / विदेशी नागरिक पंजीकरण कार्यालय (FRO) / संबन्धित विदेशी नागरिक क्षेत्रीय पंजीकरण कार्यालय (FRRO) तथा गृह मंत्रालय (विदेशी नागरिक अनुभाग) में प्रस्तुत करनी होगी।

(एफ़) ऐसा व्यक्ति संपत्ति बेचने के लिए तभी पात्र होगा जब वह भारत की नागरिकता प्राप्त करें। तथापि, भारतीय नागरिकता प्राप्त करने के पूर्व संपत्ति के अंतरण हेतु पुलिस उप-अधीक्षक (DCP) / विदेशी नागरिक पंजीकरण कार्यालय (FRO) / संबन्धित विदेशी नागरिक क्षेत्रीय पंजीकरण कार्यालय (FRRO) की पूर्व अनुमति लेना आवश्यक है।

## 8. बिक्रीगत आगम राशि का प्रत्यावर्तन :-

(ए) अधिनियम की धारा 6 की उप-धारा (5) में संदर्भित कोई व्यक्ति अथवा उसका उत्तराधिकारी रिज़र्व बैंक की सामान्य अथवा विशिष्ट अनुमति के बिना इस उप-खंड में संदर्भित अचल संपत्ति की बिक्रीगत आगम राशि को भारत से बाहर विप्रेषित नहीं कर सकेगा।

(बी) किसी अनिवासी भारतीय (NRI) अथवा भारत के ओवरसीज़ नागरिक (OCI) द्वारा कृषि भूमि / फार्म हाउस/ प्लैंटेशन संपत्ति से भिन्न भारत में स्थित किसी अचल संपत्ति की बिक्री के मामले में बिक्रीगत आगम राशि के भारत से बाहर प्रत्यावर्तन की अनुमति प्राधिकृत व्यापारी निम्नलिखित शर्तों के अधीन दे सकते हैं:

(i) विक्रेता द्वारा अचल संपत्ति के अधिग्रहण के समय लागू विदेशी मुद्रा प्रबंध संबंधी उपबंधों अथवा इन विनियमों के उपबंधों के अनुसार अधिग्रहीत की गई हो;

(ii) अचल संपत्ति के अधिग्रहण की राशि का भुगतान बैंकिंग चैनल के जरिए प्राप्त विदेशी मुद्रा अथवा FCNR खाते अथवा NRE खाते में जमा निधियों से किया गया हो;

(iii) आवासीय संपत्ति के मामले में, बिक्रीगत आय का प्रत्यावर्तन केवल ऐसी दो सम्पत्तियों तक ही सीमित होगा।

(सी) भारत में निवासी किसी व्यक्ति द्वारा समय-समय पर यथा संशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध (विदेशी मुद्रा में उधार लेना अथवा उधार देना) विनियमावली, 2000 के अंतर्गत लिए गए बाह्य वाणिज्यिक उधार के भुगतान में असफल होने के

मामले में प्राधिकृत व्यापारी बैंक समुद्रपारीय उधारदाता को अथवा प्रतिभूति न्यासी (Security trustee) को (जिसके पक्ष में बाह्य वाणिज्यिक उधार लेने हेतु जमानत के तौर पर अचल संपत्ति पर प्रभार सृजित किया गया हो) भारत में निवासी किसी व्यक्ति को ऐसी अचल संपत्ति की बिक्री के लिए अनुमति प्रदान सकता है और उक्त ऋण के बकाया के भुगतान के लिए ही बिक्रीगत आगम राशि के प्रत्यावर्तन की अनुमति दे सकता है किन्तु किसी अन्य ऋण के लिए नहीं।

### 9. कतिपय देशों के नागरिकों द्वारा भारत में अचल संपत्ति के अधिग्रहण अथवा अंतरण पर रोक:-

पाकिस्तान, बांग्लादेश, श्रीलंका, अफगनिस्तान, चीन, ईरान, नेपाल, भूटान, हाँगकाँग अथवा मकाऊ अथवा डेमोक्रेटिक पीपल्स रिपब्लिक ऑफ कोरिया (DPRK) के नागरिक होने के कारण ऐसा कोई व्यक्ति, 5 साल से अनधिक अवधि के लिए लीज़ पर लेने के सिवाय, भारतीय रिज़र्व बैंक की पूर्वानुमति के बिना भारत में कोई अचल संपत्ति अधिग्रहीत अथवा अंतरित नहीं कर सकेगा।

बशर्ते यह रोक किसी भारत के ओवरसीज़ नागरिक (OCI) पर लागू नहीं होगी।

स्पष्टीकरण : इस विनियम के प्रयोजन के लिए “नागरिक” शब्द में स्वाभाविक व्यक्ति और विधिक एंटिटी शामिल होंगी।

### 10. भारत में अचल संपत्ति के अंतरण पर रोक:-

उक्त अधिनियम अथवा विनियमावली में उपबंधित के सिवाय, भारत से बाहर का निवासी कोई व्यक्ति भारत में किसी अचल संपत्ति का अंतरण नहीं कर सकेगा :-

बशर्ते

- (i) पर्याप्त कारणों के होने पर रिज़र्व बैंक, यथावश्यक शर्तों के साथ, अंतरण की अनुमति दे सकता है।
- (ii) कोई बैंक, जो कि प्राधिकृत व्यापारी बैंक है, इस संबंध में रिज़र्व बैंक द्वारा दिए गए निर्देशों के तहत, समय-समय पर यथासंशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध (विदेशी मुद्रा में उधार देना अथवा उधार लेना) विनियमावली, 2000 के उपबंधों के तहत बाह्य वाणिज्यिक उधार लेने के लिए भारत में निवासी किसी व्यक्ति को अथवा ऐसे व्यक्ति की ओर से भारत में ऐसे व्यक्ति की अचल संपत्ति पर समुद्रपारीय उधारदाता अथवा प्रतिभूति ट्रस्टी के पक्ष में प्रभार सृजित करने की अनुमति दे सकता है।
- (iii) भारत का प्राधिकृत व्यापारी, जो समुद्रपारीय उधारदाता का कोरेस्पोंडेंट है, वह रिज़र्व बैंक द्वारा इस संबंध में जारी निर्देशों के तहत अनिवासी भारतीय अथवा भारत का ओवरसीज़ नागरिक (OCI), जो भारत के बाहर स्थित किसी कंपनी का निदेशक है, उस कंपनी को ऋण देने हेतु उस निदेशक की भारत में स्वामित्व वाली अचल संपत्ति को गिरवी रख सकता है।

बशर्ते

(ए) उधारकर्ता कंपनी द्वारा ली गयी निधियों का प्रयोग मूल कारोबारी उद्देश्यों के लिए ही हो।

(बी) प्रभार लागू किए जाने के किसी मामले में भारतीय बैंक, किसी पात्र अधिग्राहक को ऐसी अचल संपत्ति की बिक्री करके बिक्री से प्राप्त राशि समुद्रपारीय उधारदाता को विप्रेषित कर सकता है।

- (iv) भारत से बाहर का निवासी कोई व्यक्ति जिसने अचल संपत्ति अधिग्रहित करने के समय लागू विदेशी मुद्रा संबंधी कानूनों अथवा रिज़र्व बैंक की समान्य अथवा विशिष्ट अनुमति के तहत भारत में कोई अचल संपत्ति अधिग्रहित की है, वह भारत में निवासी किसी व्यक्ति को ऐसी संपत्ति अंतरित कर सकता है बशर्ते लेन-देन समान्य बैंकिंग चैनल से किए जाएं एवं बशर्ते यह कि ऐसे व्यक्ति को इस प्रकार के अधिग्रहण से अन्यथा रूप में प्रतिबंधित न किया गया हो।

**11. विविध:-**

इन विनियमों के अंतर्गत अचल संपत्ति के अर्जन अथवा अंतरण से संबन्धित लेनदेन :-

(ए) भारत में बैंकिंग चैनल के जरिए किए जाएंगे।

(बी) वे भारत में लागू करें तथा अन्य ड्यूटी/ लेवी आदि के भुगतान के अधीन होंगे।

**12. छूट:-**

ऐसे अधिग्रहण के समय मौजूदा नीति के अनुसार भारत से बाहर के निवासी किसी व्यक्ति द्वारा भारत में धारण की गई मौजूदा अचल संपत्ति के लिए इन विनियमों के अनुरूप संशोधन करने की आवश्यकता नहीं होगी।

[फा. सं. 1/41/ईएस/2014]

ज्योति कुमार पांडे, मुख्य महाप्रबंधक

**RESERVE BANK OF INDIA  
(Foreign Exchange Department)  
(CENTRAL OFFICE)**

**NOTIFICATION**

Mumbai, the 26<sup>th</sup> March, 2018

**No. FEMA.21(R)/2018-RB**

**Foreign Exchange Management (Acquisition and Transfer of Immovable Property in India)  
Regulations, 2018**

**G.S.R. 280(E).**—In exercise of the powers conferred by clause (i) of sub-section (3) of Section 6, sub-section (2) of Section 47 of the Foreign Exchange Management Act, 1999 (42 of 1999), and in supersession of Notification No. FEMA 21/ 2000-RB dated May 3, 2000, as amended from time to time, the Reserve Bank of India makes the following regulations, namely: -

**1. Short title and commencement:-**

i) These Regulations may be called the Foreign Exchange Management (Acquisition and Transfer of Immovable Property in India) Regulations, 2018.

ii) They shall come into force from the date of their publication in the Official Gazette.

**2. Definitions:-**

In these Regulations, unless the context otherwise requires -

(a) 'Act' means the Foreign Exchange Management Act, 1999 (42 of 1999);

(b) An 'Authorised Dealer' means a person authorised as an authorised dealer under sub-section (1) of section 10 of the Act;

- (c) 'Non-Resident Indian (NRI)' means a person resident outside India who is a citizen of India;
- (d) 'Overseas Citizen of India (OCI)' means a person resident outside India who is registered as an Overseas Citizen of India Cardholder under Section 7(A) of the Citizenship Act, 1955;
- (e) 'Repatriation outside India' means the buying or drawing of foreign exchange from an authorised dealer in India and remitting it outside India through banking channels or crediting it to an account denominated in foreign currency or to an account in Indian currency maintained with an authorised dealer from which it can be converted in foreign currency;
- (f) The words and expressions used but not defined in these Regulations shall have the same meanings respectively assigned to them in the Act.

### **3. Acquisition and Transfer of Property in India by a Non-Resident Indian or an Overseas Citizen of India:-**

An NRI or an OCI may

- (a) acquire immovable property in India other than agricultural land/ farm house/ plantation property:

Provided that the consideration, if any, for transfer, shall be made out of (i) funds received in India through banking channels by way of inward remittance from any place outside India or (ii) funds held in any non-resident account maintained in accordance with the provisions of the Act, rules or regulations framed thereunder.

Provided further that no payment for any transfer of immovable property shall be made either by traveler's cheque or by foreign currency notes or by any other mode other than those specifically permitted under this clause.

- (b) acquire any immovable property in India other than agricultural land/ farm house/ plantation property by way of gift from a person resident in India or from an NRI or from an OCI, who in any case is a relative as defined in section 2(77) of the Companies Act, 2013;

- (c) acquire any immovable property in India by way of inheritance from a person resident outside India who had acquired such property (a) in accordance with the provisions of the foreign exchange law in force at the time of acquisition by him or the provisions of these Regulations or (b) from a person resident in India;

- (d) transfer any immovable property in India to a person resident in India;

- (e) transfer any immovable property other than agricultural land/ farm house/ plantation property to an NRI or an OCI.

### **4. Acquisition of Immovable Property for carrying on a permitted activity:-**

A person resident outside India who has established in India in accordance with the Foreign Exchange Management (Establishment in India of a branch office or a liaison office or a project office or any other place of business) Regulations, 2016, as amended from time to time, a branch, office or other place of business for carrying on in India any activity, excluding a liaison office, may -

- (a) acquire any immovable property in India, which is necessary for or incidental to carrying on such activity;

Provided that

(i) all applicable laws, rules, regulations or directions for the time being in force are duly complied with; and

(ii) the person files with the Reserve Bank a declaration in the form IPI as prescribed by Reserve Bank from time to time, not later than ninety days from the date of such acquisition.

(b) transfer by way of mortgage to an authorised dealer as a security for any borrowing, the immovable property acquired in pursuance of clause (a).

Provided no person of Pakistan or Bangladesh or Sri Lanka or Afghanistan or China or Iran or Hong Kong or Macau or Nepal or Bhutan or Democratic People's Republic of Korea (DPRK) shall acquire immovable property, other than on lease not exceeding five years, without prior approval of the Reserve Bank.

#### **5. Purchase/ sale of Immovable Property by Foreign Embassies/ Diplomats/ Consulate Generals:-**

A Foreign Embassy/ Diplomat/ Consulate General may purchase/ sell immovable property in India other than agricultural land/ plantation property/ farm house provided (i) clearance from Government of India, Ministry of External Affairs is obtained for such purchase/ sale, and (ii) the consideration for acquisition of immovable property in India is paid out of funds remitted from abroad through banking channels.

#### **6. Joint acquisition by the spouse of an NRI or an OCI:-**

A person resident outside India, not being a Non-Resident Indian or an Overseas Citizen of India, who is a spouse of a Non-Resident Indian or an Overseas Citizen of India may acquire one immovable property (other than agricultural land/ farm house/ plantation property), jointly with his/ her NRI/ OCI spouse.

Provided that

- (i) The consideration for transfer, shall be made out of (i) funds received in India through banking channels by way of inward remittance from any place outside India or (ii) funds held in any non-resident account maintained in accordance with the provisions of the Act and the regulations made by the Reserve Bank;
- (ii) No payment for any transfer of immovable property shall be made either by traveler's cheque or by foreign currency notes or by any other mode other than those specifically permitted under this clause;
- (iii) Provided that the marriage has been registered and subsisted for a continuous period of not less than two years immediately preceding the acquisition of such property;
- (iv) Provided further that the non-resident spouse is not otherwise prohibited from such acquisition.

#### **7. Acquisition by a Long-Term Visa holder:-**

A person being a citizen of Afghanistan, Bangladesh or Pakistan belonging to minority communities in those countries, namely, Hindus, Sikhs, Buddhists, Jains, Parsis and Christians who is residing in India and has been granted a Long Term Visa (LTV) by the Central Government may purchase only one residential immovable property in India as dwelling unit for self-occupation and only one immovable property for carrying out self-employment subject to the following conditions:

(a) the property should not be located in and around restricted/ protected areas so notified by the Central Government and cantonment areas;

(b) the person submits a declaration to the Revenue Authority of the district where the property is located, specifying the source of funds and that he/ she is residing in India on LTV;



- (c) the registration documents of the property should mention the nationality and the fact that such person is on LTV;
- (d) the property of such person may be attached/ confiscated in the event of his/ her indulgence in anti-India activities;
- (e) a copy of the documents of the purchased property shall be submitted to the Deputy Commissioner of Police (DCP)/ Foreigners Registration Office (FRO)/ Foreigners Regional Registration Office (FRRO) concerned and to the Ministry of Home Affairs (Foreigners Division);
- (f) such person shall be eligible to sell the property only after acquiring Indian citizenship. However, transfer of the property before acquiring Indian citizenship shall require prior approval of DCP/FRO/FRRO concerned.

#### **8. Repatriation of sale proceeds:-**

(a) A person referred to in sub-section (5) of Section 6 of the Act, or his successor shall not, except with the general or specific permission of the Reserve Bank, repatriate outside India the sale proceeds of any immovable property referred to in that sub-section;

(b) In the event of sale of immovable property other than agricultural land/ farm house/ plantation property in India by an NRI or an OCI, the authorised dealer may allow repatriation of the sale proceeds outside India, provided the following conditions are satisfied, namely:

- (i) the immovable property was acquired by the seller in accordance with the provisions of the foreign exchange law in force at the time of his acquisition or the provisions of these Regulations;
- (ii) the amount for acquisition of the immovable property was paid in foreign exchange received through banking channels or out of funds held in Foreign Currency Non-Resident Account or out of funds held in Non-Resident External account;
- (iii) in the case of residential property, the repatriation of sale proceeds is restricted to not more than two such properties.

(c) In the event of failure in repayment of external commercial borrowing availed by a person resident in India under the provisions of the Foreign Exchange Management (Borrowing or Lending in Foreign Exchange) Regulations, 2000, as amended from time to time, a bank which is an authorised dealer may permit the overseas lender or the security trustee (in whose favour the charge on immovable property has been created to secure the ECB) to sell the immovable property on which the said loan has been secured only to a (by the) person resident in India and to repatriate the sale proceeds towards outstanding dues in respect of the said loan and not any other loan.

#### **9. Prohibition on acquisition or transfer of immovable property in India by citizens of certain countries:-**

No person being a citizen of Pakistan, Bangladesh, Sri Lanka, Afghanistan, China, Iran, Nepal, Bhutan, Hong Kong or Macau or Democratic People's Republic of Korea (DPRK) without prior permission of the Reserve Bank shall acquire or transfer immovable property in India, other than lease, not exceeding five years.

Provided this prohibition shall not apply to an OCI.

Explanation: For the purpose of this regulation the term "citizen" shall include natural persons and legal entities.

**10. Prohibition on transfer of immovable property in India:-**

Save as otherwise provided in the Act or Regulations, no person resident outside India shall transfer any immovable property in India:-

Provided that

- (i) The Reserve Bank may, for sufficient reasons, permit the transfer, subject to such conditions as may be considered necessary.
- (ii) A bank which is an authorised dealer may, subject to the directions issued by the Reserve Bank in this behalf, permit a person resident in India or on behalf of such person to create charge on his immovable property in India in favour an overseas lender or security trustee, to secure an external commercial borrowing availed under the provisions of the Foreign Exchange Management (Borrowing or Lending in Foreign Exchange) Regulations, 2000, as amended from time to time.
- (iii) An Authorized Dealer in India being the Indian correspondent of an overseas lender may, subject to the directions issued by the Reserve Bank in this regard, create a mortgage on an immovable property in India owned by an NRI or an OCI, being a director of a company outside India, for a loan to be availed by the company from the said overseas lender.

Provided

- (a) the funds shall be used by the borrowing company only for its core business purposes overseas;
  - (b) in case of invocation of charge, the Indian bank shall sell the immovable property to an eligible acquirer and remit the sale proceeds to the overseas lender.
- (iv) A person resident outside India who has acquired any immovable property in India in accordance with foreign exchange laws in force at the time of such acquisition or with the general or specific permission of the Reserve Bank may transfer such property to a person resident in India provided the transaction takes place through banking channels in India and provided that the resident is not otherwise prohibited from such acquisition.

**11. Miscellaneous:-**

Any transaction involving acquisition or transfer of immovable property under these regulations shall be undertaken:

- (a) through banking channels in India;
- (b) subject to payment of applicable taxes and other duties/ levies in India.

**12. Saving:-**

Any existing holding of immovable property in India by a person resident outside India made in accordance with the policy in existence at the time of such acquisition would not require any modifications to confirm to these regulations.

[F.No. 1/41/EM/2014]  
JYOTI KUMAR PANDEY, Chief General Manager